



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDBOLIG A/S
STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2016

Flemming Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordbolig A/S Stendalvej 605 9830 Tårs
	Telefon: 98 47 31 30 Telefax: 98 47 36 92 Hjemmeside: www.nordbolig.dk E-mail: mail@nordbolig.dk
	CVR-nr.: 13 89 06 09 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dorthe Høst Flemming T. Jensen Grethe Jensen Lone Olsen Lars Jensen Anette Jensen
Direktion	Flemming T. Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring
Advokat	Advokaterne Amtmandstøften Amtmandstøften 3 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Nordbolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 25. maj 2016

Direktion

Flemming T. Jensen

Bestyrelse

Dorthe Høst

Flemming T. Jensen

Grethe Jensen

Lone Olsen

Lars Jensen

Anette Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nordbolig A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nordbolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme - overvejende boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, vil ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende med en god udlejning. Selskabets portefølje vurderes som attraktive ejendomme, som hver har en god udlejning og en god balance i driften.

De beregnede dagsværdier af ejendomme har medført nettopåvirkning af årets resultat med 172 tkr. før skat mod 0 kr. sidste år. Årets værdiregulering af gæld i investeringsejendomme påvirker resultatet med 38 tkr. før skat mod 550 tkr. i foregående år.

Udlejningspotentialer i ejendommene er ultimo året næsten fuldt udnyttet og forventes at medføre et driftsresultat for 2016 på mindst samme størrelse som 2015.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordbolig A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er herudover udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til bildrift og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, beregnet ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Forrentningsprocenten fastsættes individuelt for den enkelte ejendom ud fra dennes beliggenhed. Der foretages således løbende værdireguleringer af dagsværdi, hvorfor der ikke er foretaget afskrivninger på investeringsejendomme.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris der for kortfristede forpligtelser normalt svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.159.932	1.164
Personaleomkostninger.....	1	-468.391	-484
Af- og nedskrivninger.....		-14.959	-20
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		172.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		38.665	550
DRIFTSRESULTAT		887.247	1.210
Finansielle indtægter.....	2	109.483	104
Finansielle omkostninger.....		-590.818	-1.575
RESULTAT FØR SKAT		405.912	-261
Skat af årets resultat.....	3	18.700	136
ÅRETS RESULTAT		424.612	-125
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.900.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.475.388	-125
I ALT		424.612	-125

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		29.183	44
Investeringsjendomme.....		27.342.000	27.170
Materielle anlægsaktiver.....	4	27.371.183	27.214
ANLÆGSAKTIVER.....		27.371.183	27.214
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.828.075	2.161
Andre tilgodehavender.....		14.591	52
Tilgodehavender.....		1.842.666	2.213
Andre værdipapirer.....		293	2
Værdipapirer.....		293	2
Likvide beholdninger.....		6.158	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.849.117	2.218
AKTIVER.....		29.220.300	29.432

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital.....		835.257	835
Overført resultat.....		4.611.541	6.087
Forslag til udbytte.....		1.900.000	0
EGENKAPITAL.....	5	7.346.798	6.922
Hensættelser til udskudt skat.....		1.674.300	1.693
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.674.300	1.693
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.000.842	19.243
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	19.000.842	19.243
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	209.260	204
Gæld til pengeinstitutter.....		499.919	791
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.553	113
Anden gæld.....		449.628	461
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.198.360	1.574
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.199.202	20.817
PASSIVER.....		29.220.300	29.432
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager, netto efter refusioner	393.557	419	
Pensioner	47.337	36	
Omkostninger til social sikring	26.997	22	
Andre personaleomkostninger	500	7	
	468.391	484	
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder	110.701	83	
Finansielle indtægter i øvrigt	-1.218	21	
	109.483	104	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat	-18.700	-136	
	-18.700	-136	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015	122.916	19.776.817	
Afgang	-71.416	0	
Kostpris 31. december 2015	51.500	19.776.817	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	78.776	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-71.416	0	
Årets afskrivninger	14.957	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	22.317	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015	0	7.393.183	
Årets værdireguleringer	0	172.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015	0	7.565.183	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	29.183	27.342.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	835.257	6.086.929	0	6.922.186
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.475.388	1.900.000	424.612
Egenkapital 31. december 2015.....	835.257	4.611.541	1.900.000	7.346.798

Bevægelser på egenkapitalen kan beskrives således:

Kontant indskudt ved stiftelsen 1. januar 1990 nom. 80 tkr.

Fondsanspartsudvidelse 28. november 1996 nom. 120 tkr.

Fondsanspartsudvidelse 28. november 2005 nom. 300 tkr.

Kapitaludvidelse ved fusion 25. januar 2007 nom. 335 tkr.

	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 835.257 stk. a nom. 1 kr.....	835.257	835
	835.257	835

Langfristede gældsforpligtelser				
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	19.447.221	19.210.102	209.260	17.483.240
	19.447.221	19.210.102	209.260	17.483.240

Eventualposter mv.	7
Der påhviler selskabet sædvanlig garanti på udført arbejde og solgte ejendomme.	

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Krogsholt Holding ApS og søstervirksomhed Bo-Bedst ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Krogsholt Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.210 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 27.342 tkr.	

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 500 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi udgør 21.590 tkr. Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt 3.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

NOTER**Note****Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Krogsholt Holding ApS
Stendalvej 605
9830 Tårs

9